P U T U S A N

No. 1806 K/Pdt/2004

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. MUHAMMAD BIN SULAIMAN, bertempat tinggal di Desa Meunasah Ikue Alue Kecamatan Peudada Kabupaten Bireuen,
2. ZULKIFLI Bin SULAIMAN, bertempat tinggal di Desa Meunasah Blang Kecamatan Jeumpa Kabupaten Bireuen,
3. TIHAJAR Binti SULAIMAN, bertempat tinggal di Desa Meunasah Ikue Alue Kecamatan Peudada Kabupaten Bireuen,
4. HALIMAH Binti SULAIMAN, bertempat tinggal di Desa Ikue Alue Kecamatan Peudada Kabupaten Bireuen,
5. SYARIAH Binti SULAIMAN, bertempat tinggal di Desa Meunasah Tunong Kecamatan Peudada Kabupaten Bireuen,
6. FATIMAH Binti M. ALI (istri alm. Sulaiman), bertempat tinggal di Desa Meunasah Tunong Kecamatan Peudada Kabupaten Bireuen,
7. M. YUNUS NAFI, bertempat tinggal di Desa Mesjid Kecamatan Peudada Kabupaten Bireuen,

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

m e l a w a n :

1. RAZALI Bin IBRAHIM,
2. IBRAHIM RAOF,

keduanya bertempat tinggal di Desa Meunasah Cut Kecamatan Peudada Kabupaten Bireuen,

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bireuen pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat I (Razali bin Ibrahim) memiliki sepetak tanah hak milik yang terletak di Desa Meunasah Alue, Kecamatan Peudada, Kabupaten Bireuen seluas 723 M², yang berbatas sebelah :

Utara : Jalan Negara Medan-Banda Aceh

Selatan : Pekarangan Rusmani

Timur : Jalan Pinto Rimba

Barat : Pekarangan Rusli

Bahwa tanah objek perkara tersebut adalah milik Ayah Penggugat yaitu Ibrahim Raof (Penggugat 2) pada tanggal 7 Juni 1974 disewakan kepada Ayah Tergugat selama hidup Ayah Tergugat, untuk itu didirikan bangunan kilang padi; Bahwa Ayah Tergugat (Sulaiman Yusuf) meninggal tahun 1999, maka hubungan Hukum sewa menyewa putus, tetapi objek perkara dikuasai dan tidak dikembalikan oleh Tergugat. Oleh karena itu ahli waris dari Alm. Sulaiman Yusuf dijadikan Tergugat ;

Bahwa tahun 1995 Penggugat 2 menghibahkan objek perkara kepada Penggugat I berdasarkan akta hibah tanggal 18 September 1995 No. 593/316/IX/1995, yang kemudian disertifikatkan yang bernomor 2 tahun 1996 tanggal 23 September 1996, sehingga tanah objek perkara menjadi milik Penggugat I ;

Bahwa atas objek perkara oleh Tergugat didirikan kios dan bangunan rumah untuk disewakan tanpa izin Penggugat, sehingga hal ini merupakan perbuatan melawan hukum. bahwa hal ini dilakukan sejak tahun 1982 sampai dengan tahun 2001, yang sewanya tidak dibayar dan diperhitungkan pertahun Rp.5.000.000,- x 9 tahun = Rp.45.000.000,-, adil dan patut dihukum Tergugat untuk membayarnya ;

Bahwa Penggugat tidak memungut sewa lagi sejak tahun 2002 pada Tergugat I karena objek perkara tidak disewakan lagi kepada siapapun sebab hendak dipakai sendiri oleh Penggugat ;

Bahwa Penggugat mohon diletakkan sita jaminan atas objek perkara, agar tidak dialihkan kepada pihak ketiga dan menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bireuen agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek perkara/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan hubungan sewa menyewa objek perkara telah berakhir dengan meninggalnya Ayah Tergugat (Alm. Sulaiman Yusuf) ;
3. Menyatakan objek perkara milik Penggugat I (Razali bin Ibrahim) ;
4. Menyatakan tindakan Tergugat menyewakan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat membayar sewa Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan ;
7. Menghukum Tergugat membayar Uang Paksa Rp.90.000,- (sembilan puluh ribu rupiah)/hari ;
8. Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada banding atau kasasi ;
9. Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengenai subjek hukum ;
  - Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak lengkap subjek hukumnya (tidak lengkap Tergugatnya), karena dalam posita gugatannya (poin no.4) Penggugat mendalilkan diatas objek perkara oleh Tergugat didirikan kios dan bangunan rumah untuk disewakan tanpa izin Penggugat, yang maksud Penggugat disewakan kepada pihak lain (pihak ketiga) tersebut haruslah ikut digugat dalam perkara ini, tetapi ternyata tidak ikut digugat. Sehingga dengan tidak ikut digugatnya pihak lain (pihak ketiga) atau penyewa kios dan bangunan rumah tersebut, dapatlah dilihat bahwa gugatan Penggugat terdapat cacat hukumnya. Oleh karena itu sudah memenuhi ketentuan hukum bila Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat tersebut atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard). (lihat Yurisprudensi MA-RI tanggal 30 September 1972 No. 932.K/sip/1971) ;
  - Bahwa pada poin No.1 posita gugatan Penggugat mendalilkan tanah objek perkara adalah milik Ayah Penggugat I yaitu milik Penggugat II (Ibrahim bin Raof). Kalau sekiranya tanah objek perkara milik Penggugat I (Razali bin Ibrahim) maka Penggugat II (Ibrahim bin Raof) tidak berhak

sebagai Penggugat dan tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan ini. Demikian juga sebaliknya bila tanah objek perkara milik Penggugat II (Ibrahim bin Raof), maka Penggugat I (Razali bin Ibrahim) tidak berhak sebagai Penggugat dan tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan ini. Maka oleh karena itu dapat dinilai bahwa gugatan ini tidak jelas/kabur (Obscuur libel) ;

- Mengenai Kepemilikan Tanah :

  Bahwa kalaulah kita melihat secara seksama dalil gugatan Penggugat pada poin No.1 dan poin No.2, dapatlah kita simpulkan adanya dualisme kepemilikan tanah objek perkara sebagaimana tersebut dalam uraian diatas ini. Sehingga menjadikan gugatan Penggugat dalam perkara ini semakin kabur/semakin tidak jelas ;

- Mengenai batas-batas tanah :

  Bahwa batas-batas tanah objek perkara ini tidak jelas (kabur), dimana batas-batas tanah objek perkara dalam gugatan Penggugat tidak sama atau berbeda dengan batas-batas yang ada dilapangan. Yaitu batas sebelah barat dilapangan ternyata berbatas dengan tanah Halimah bukan dengan tanah Rusli sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut. Oleh karena itu sudah patut dan adil bila Hakim Pengadilan Negeri Bireuen yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (lihat Yurisprudensi MA-RI tanggal 9 Juli 1973 No. 81 K/Sip/1971 ;

- Mengenai kasus perkara :

  Bahwa oleh karena dalam poin no.3 petitum gugatannya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bireuen untuk menyatakan objek perkara milik Penggugat I (Razali bin Ibrahim) adalah tidak berdasar hukum, karena kasus (pokok persoalan) perkara ini bukanlah sengketa hak milik akan tetapi kasusnya adalah sewa menyewa. Salah satu dari Penggugat masih tetap memiliki tanah objek perkara, maka karenanya tuntutan (petitum) poin no.3 gugatan tersebut tidak perlu diajukan, karena bertentangan dengan kasus (pokok persoalan) perkara ini. Maka sudah sewajarnyalah bila gugatan perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (lihat Yurisprudensi MA-RI tanggal 18 Maret 1975 No. 210 K/Sip/1974 dan Yurisprudensi MA-RI tanggal 6 April 1978 No. 1341 K/Sip/1974) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bireuen telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 1/Pdt.G/2003/PN.Bir tanggal 22 Oktober 2003 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat-Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- Menyatakan hubungan sewa-menyewa objek perkara telah berakhir dengan meninggalnya ayah Tergugat (Alm. Sulaiman Yusuf) ;
- Menyatakan objek perkara milik Penggugat I (Razali bin Ibrahim) ;
- Menyatakan tindakan Tergugat menyewakan objek perkara adalah perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat dan turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.240.000,-

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan putusan No. 08/Pdt/2004/PT.BNA tanggal 29 Maret 2004 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Pembanding pada tanggal 27 April 2004 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Pembanding diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 24 Mei 2004 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 1/Pdt.G/2003/PN-Bir yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bireuen, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga ;

bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Termohon kasasi yang pada tanggal 26 Mei 2004 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat/para Pemohon kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen pada tanggal 8 Juni 2004 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Aceh telah tidak menerapkan hukum atau salah menerapkan hukum sebagaimana mestinya seperti yang ditetapkan oleh Undang-Undang ;

2. Bahwa seharusnya Pengadilan Tinggi Aceh benar-benar mempertimbangkan alasan keberatan Pemohon kasasi dahulu Pembanding, sebagaimana tersebut dalam memori banding, karena alasan keberatan tersebut adalah menyangkut sejauh mana hukum acara perdata dan hukum perdata diterapkan oleh Hakim Pengadilan tingkat pertama, dalam upaya mencapai tertib hukum dan penegakan hukum ;
3. Bahwa menurut pengetahuan yang ada pada kami yang bodoh dan bego ini, Pengadilan Negeri Bireuen (Judex Factie) telah keliru dalam mengambil putusan, dimana Pengadilan Negeri Bireuen tidak lagi berdasar pada ketentuan hukum perdata khususnya pasal (1575 KUH Perdata/BW), tetapi Pengadilan Negeri Bireuen dalam mengambil putusan mengacu/ berdasarkan pada adat kebiasaan setempat, syukur kalau sekiranya adat kebiasaan setempat tersebut memang adanya seperti itu, tetapi pada kenyataannya adat kebiasaan yang dimaksud oleh Hakim Pengadilan Negeri Bireuen tidak cocok/tidak sesuai dengan adat kebiasaan setempat, dengan perkataan lain tidak pernah ada adat kebiasaan dimaksud ditempat objek sengketa tersebut. Inilah yang menjadi persoalannya dimana putusan Pengadilan Negeri Bireuen tersebut disamping sudah bertentangan dengan ketentuan hukum perdata (pasal 1575), malah bertentangan lagi dengan adat kebiasaan setempat ;

<u>TENTANG KELENGKAPAN SURAT GUGATAN</u> :

Bahwa Pengadilan Tinggi Aceh jo Pengadilan Negeri Bireuen, ternyata tidak meneliti dengan seksama surat gugatan Penggugat dalam perkara ini, apakah surat gugatan Penggugat tersebut sudah memenuhi syarat ketentuan suatu gugatan atau belum ?

Bahwa dalam surat gugatan perkara ini ada pihak-pihak yang ternyata tidak ikut digugat, yaitu pihak-pihak/orang-orang yang menyewa kios dimaksud, maka dengan tidak ikut digugatnya pihak-pihak/orang-orang yang menyewa kios dimaksud, maka gugatan Penggugat tersebut tidaklah lengkap sehingga tepatlah bila Mahkamah Agung RI menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat diterima (lihat putusan Mahkamah Agung RI tanggal 25 Mei 1977 No. 621 K/Sip/1975) ;

<u>TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM</u> :

Bahwa Pemohon kasasi tidak dapat menerima pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bireuen yang tidak mempertimbangkan dengan seksama pembuktian dari pihak Pemohon kasasi/semula Pembanding/Tergugat. Sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Bireuen dalam memeriksa

dan mengadili perkara ini, ternyata telah salah dalam penerapan hukum dan penerapan nilai pembuktian, yang pertimbangan hukum tersebut dibenarkan lagi oleh Pengadilan Tinggi Aceh. Maka oleh karena itu Mahkamah Agung RI berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini serta meneliti kembali apakah benar atau tidak pembuktian dan pertimbangan hukum tersebut (putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Nopember 1987 No. 1159 K/Pdt/1986) ;

TENTANG KETERANGAN SAKSI-SAKSI :

SAKSI HANAFIAH (Saksi Penggugat) :

Keterangan saksi Hanafiah menurut catatan Panitera Pengganti dalam sidang tertulis, Hanafiah sekarang tahun 2003 berumur 65 tahun, berarti saksi lahir tahun 1938 (2003 – 65), sedangkan saksi mendengar pembicaraan mengenai sewa-menyewa tanah tempat kilang padi tersebut pada umur 12 tahun, sedangkan kejadian sewa tanah tersebut pada tahun 1974 (bulan Juni). Dalam hal ini saksi lahir tahun 1962 (1974 –12), semua ini tercatat dalam sidang, tetapi oleh Hakim hanya diambil sebagai patokan pada umur 12 tahun sedangkan umur sekarang (tahun 2003) tidak dituliskan dalam surat keputusan.

Jadi disini jelaslah : 1. Kebohongan saksi yaitu disatu keterangan lahir tahun 1938, diketerangan lain lahir tahun 1962, 2. Hakim menyembunyikan umur saksi sekarang (tahun 2003), yang sudah ditanyakan dalam sidang mendengar keterangan saksi, apakah tujuan dan maksud daripada menyembunyikan umur saksi sekarang (tahun 2003) tidak dituliskan dalam keputusan, menurut ketentuan hukum satu orang saksi/tidak bisa didengar keterangannya ;

TENTANG SEWA MENYEWA :

Bahwa tentang sewa menyewa adalah merupakan ketentuan hukum perdata, yang diatur dalam buku ketiga KUH Perdata, demikian juga tentang berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut semuanya diatur dalam KUH Perdata seperti pasal 1575 KUH Perdata yang berbunyi “Persetujuan sewa-menyewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewa”. Demikian juga pasal 1579 KUH Perdata yang berbunyi “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”. Mengingat surat keterangan sewa-menyewa adalah satu-satunya bukti yang paling autentik, surat perjanjian sewa-menyewa tersebut dibuat diatas kertas bermaterai, dibaca, difahami dan

ditanda tangani oleh kedua belah pihak juga ada saksi saksinya, diketahui oleh para pejabat pemerintahan setempat, lalu didaftarkan di kantor Camat Kecamatan Peudada pada tanggal 14 Juni 1974 dengan nomor : 09/2-74. Surat kleterangan sewa menyewa tersebut sudah berlaku berpuluh tahun yang aslinya berada pada pihak kedua (Tergugat), sedangkan pada pihak I adalah foto copynya, yang aneh lagi surat tersebut disalin sesuai aslinya lalu didaftarkan pada Pengadilan, sedangkan aslinya berada pada Pihak ke II (Tergugat), darimana Pengadilan mengetahui sesuai dengan aslinya. Ini adalah suatu kejanggalan yang oleh Hakim tidak diteliti/meneliti dalam mengadili perkara ini, malah lagi surat perjanjian yang asli ada Tergugat tidak diakuinya/dikesampingkan. Dalam surat perjanjian tersebut dengan tegas disebutkan "Selama pihak ke II masih memerlukannya/selama bangunan masih berada diatas tanah tersebut". Ini adalah suatu bukti bahwa ini adalah perdata, bukan kebiasaan/adat. Pada keterangan saksi H.M. Daud Ali mengatakan (dalam catatan Panitera) hal seperti ini tidak pernah terjadi/kebiasaan dalam masyarakat kami, tetapi oleh Hakim dibalik dijadikan berdasarkan kebiasaan setempat, ini suatu kenyataan yang sangat tidak adil. Keterangan saksi M. Sayuti dan H.M.Daud Ali menerangkan bahwa tanah pokok perkaradisewa oleh pihak II (Tergugat) selama ia sanggup menyewanya, ini pun tidak diakuinya. Dalam keterangan pasal 1575 KUH Perdata, Yurisprudensi MA-RI No.239 K/Sip/1968 sebagai landasan hukum tidak dibaca oleh Hakim yang mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan ke 1 s/d 3 :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena Pengadilan Tinggi (Judex Factie) tidak salah dalam menerapkan hukum lagi pula alasan tersebut merupakan Penilaian Hasil Pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : MUHAMMAD Bin SULAIMAN, ZULKIFLI Bin SULAIMAN, TIHAJAR Binti SULAIMAN, HALIMAH Bin SULAIMAN, SYARIAH Bin SULAIMAN, FATIMAH Binti M. ALI (istri alm. Sulaiman), M. YUNUS NAFI tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : MUHAMMAD Bin SULAIMAN, ZULKIFLI Bin SULAIMAN, TIHAJAR Binti SULAIMAN, HALIMAH Binti SULAIMAN, SYARIAH Binti SULAIMAN, FATIMAH Binti M. ALI (istri alm. Sulaiman), M. YUNUS NAFI, tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 13 Juli 2005 oleh H. Parman Soeparman, SH.MH Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Arbijoto, SH dan H. Imam Haryadi, SH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Agus Subekti, SH Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :	K e t u a :
ttd.	ttd.
Arbijoto, SH.	H. Parman Soeparman, SH.MH.
ttd.	
H. Imam Haryadi, SH.	

Panitera Pengganti :

ttd.

Agus Subekti, SH.

Biaya kasasi :

1. Materai	Rp.	6.000,-
2. Redaksi	Rp.	1.000,-
3. Administrasi kasasi	Rp.	493.000,-
Jumlah	Rp.	500.000,-,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Plt. Kepala Direktorat Perdata

Parwoto Wignjosumarto, SH.
Nip. 040018142